

計画の目次構成案及び各章の記載内容事例

1. 記載事項と目次構成案

立地適正化計画の主な記載事項	目次
●まちづくりの基本方針	第1章 背景と目的
●課題解決のための施策・誘導方針	第2章 都市の現状と課題
●目指すべき都市の骨格構造	第3章 基本的な方向性
●居住誘導区域	第4章 居住誘導区域
●都市機能誘導区域・誘導施設	第5章 都市機能誘導区域
●誘導施策	第6章 誘導施策
●防災指針	第7章 防災指針
●定量的な目標値と施策の評価手法	第8章 計画の目標及び評価

第1章 背景と目的

- 立地適正化計画作成の背景と目的を記載。社会動向としてモノレール延伸に触れる。
- 都や本市の上位・関連計画を整理。都モノレール構想（現在策定中）に触れる。

第2章 都市の現状と課題 **本日議題**

- 人口、都市機能、土地利用、交通、都市経営、防災の観点から現状をまとめる。
- 現状から把握される都市構造上の課題を整理する。

第3章 基本的な方向性

- 都市マスの重点テーマを踏まえた目標、実現しようとする都市構造を示す。
- 居住誘導、都市機能誘導、公共交通、防災の目標を示すこともある。

第4章 居住誘導区域

- 基本的な方向性の実現に向けた居住誘導区域を設定する。

第5章 都市機能誘導区域

- 基本的な方向性の実現に向けた都市機能誘導区域を設定する。
- 都市機能誘導区域に誘導する都市機能を施設カテゴリーとして示す。

第6章 誘導施策

- 居住誘導区域での居住促進策、都市機能誘導区域への都市機能の誘致について具体的な施策を示す。
- 公共交通に関する施策は地域公共交通計画等を参照して記載する。

第7章 防災指針

- 災害想定区域と人口密度等の分析からエリア別の防災上の課題を示す。
- その課題を解消するための方策を、国・都・市における防災施策を参照して記載する。

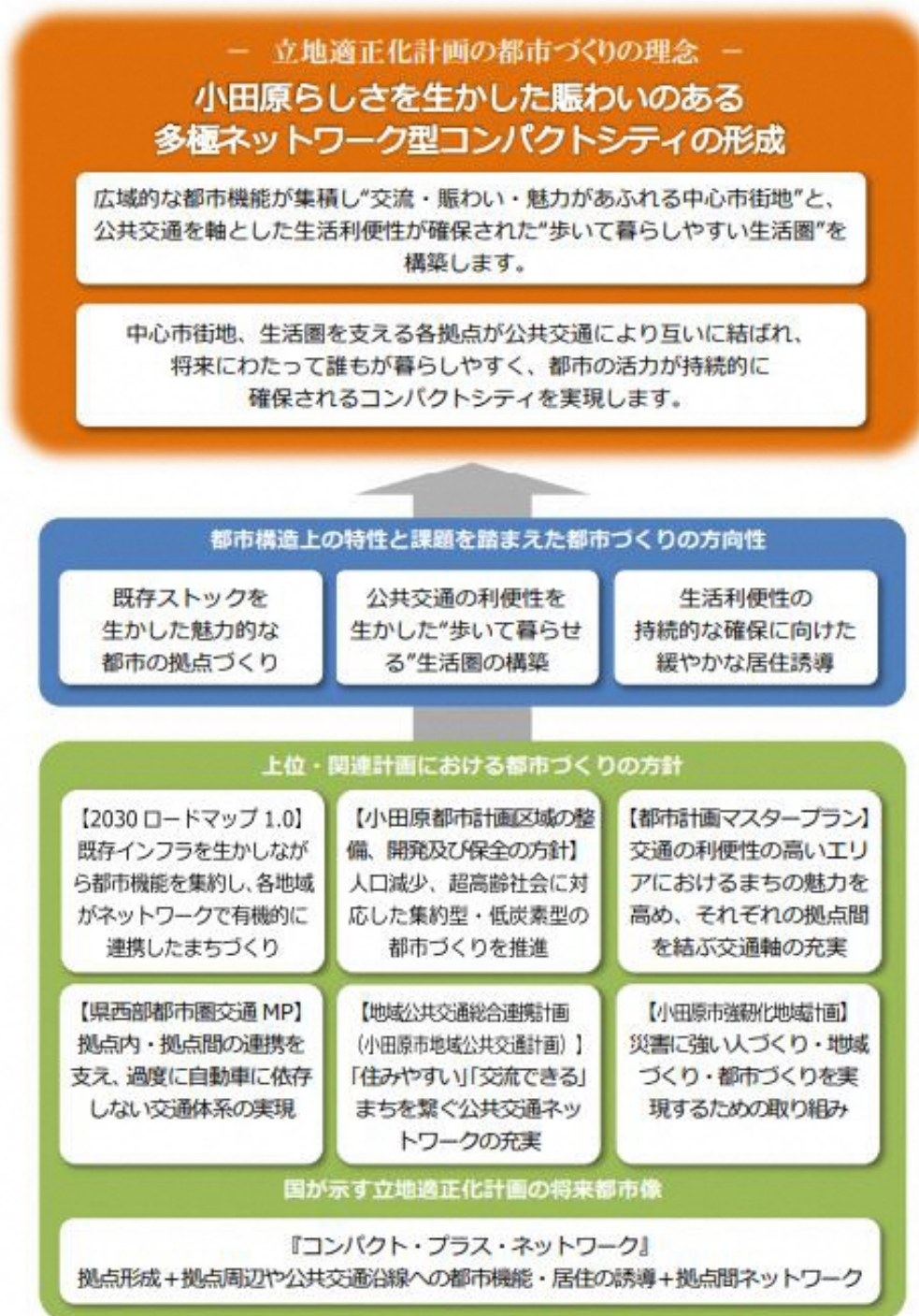
第8章 計画の目標及び評価

- 居住誘導、都市機能誘導、公共交通、防災の観点から計画の進捗を評価する指標と目標を設定する。

2. 主要な章に関する事例

第3章 基本的な方向性

- 「第3章 基本的な方向性」では、上位計画である都市マスタープランを踏まえ、立地適正化計画の観点から実現しようとする都市像や目標が書かれることが多い。
- 例えば本市では、第二次まちづくり基本方針（都市計画マスタープラン）の重点テーマ「多摩都市モノレール新駅を中心としたまちづくり」で示された3つの方向性（市民が魅力を感じる新たな都市環境の創出、暮らしやすさを実感できる生活環境の形成、身近な生活環境の安全性、利便性、快適性の向上）を踏まえて検討することが想定される。



小田原市立地適正化計画における理念

第4章 居住誘導区域

○居住誘導区域は、都市計画運用指針において「一定のエリアにおいて人口密度を維持することによって、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導する区域」と説明されている。

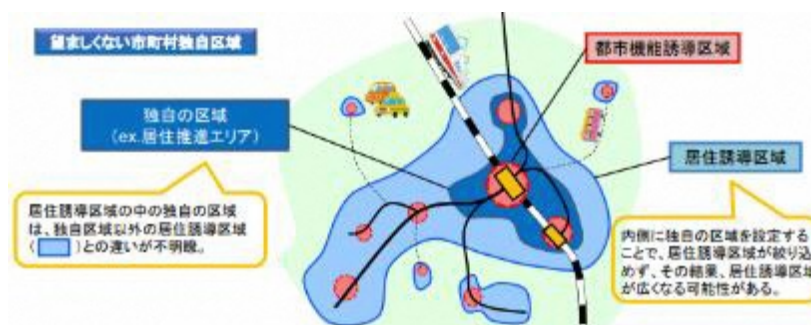
○区域の設定にあたっては、都市計画運用指針及び立地適正化計画策定の手引きにおいて、次のとおり要件が示されている。(市内に存在する地区のみ引用)

<p>望ましい区域像</p> <ul style="list-style-type: none"> ・生活利便性が確保される区域 ・生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域（人口密度が維持される区域） ・災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域 	<p>法令上含めない地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域 ・土砂災害特別警戒区域
	<p>望ましくない地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・浸水想定区域 ・土砂災害警戒区域
	<p>慎重に判断すべき地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工業地域

○浸水想定区域と土砂災害警戒区域を居住誘導区域に含める場合には、ハード・ソフトの対策を講じることが必要となる。

○なお、立地適正化計画の手引きや作成に係る Q&A では、次のような設定は望ましくないとしている。

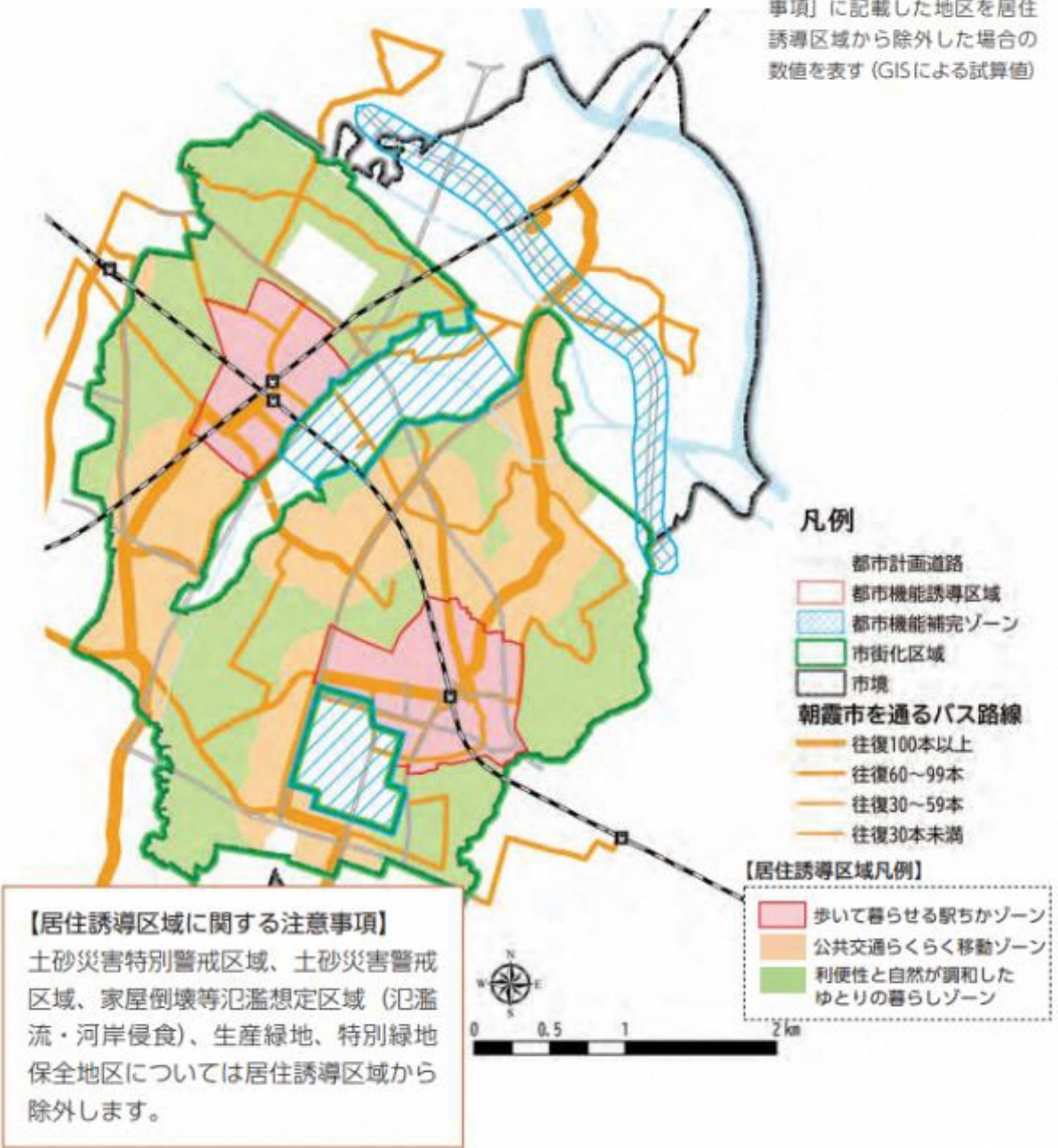
- ・市街化区域全域を居住誘導区域に設定すること
- ・居住誘導区域を広く設定した上で、区域内に独自の設定をすること



○居住誘導区域外においては、住宅開発等の動きを把握するため、区域外での以下の開発行為、建築等行為をする場合、事業者は市に届出を行うことが義務付けられている。

<p>開発行為</p> <ul style="list-style-type: none"> ・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ・1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のも ・住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等） 	<p>建築等行為</p> <ul style="list-style-type: none"> ・3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等） ・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合
--	---

※「居住誘導区域に関する注意事項」に記載した地区を居住誘導区域から除外した場合の数値を表す (GISによる試算値)



朝霞市における居住誘導区域事例

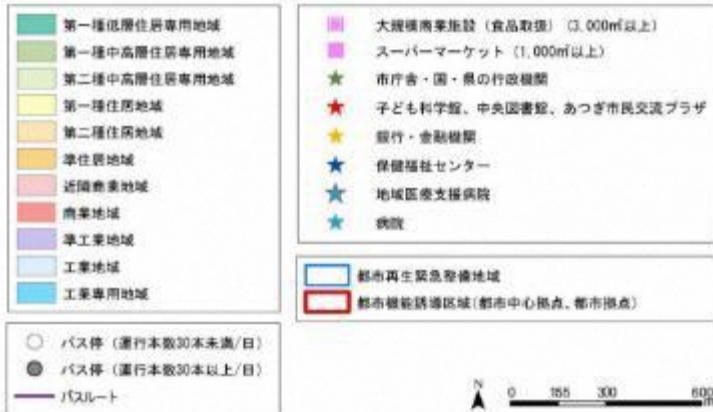
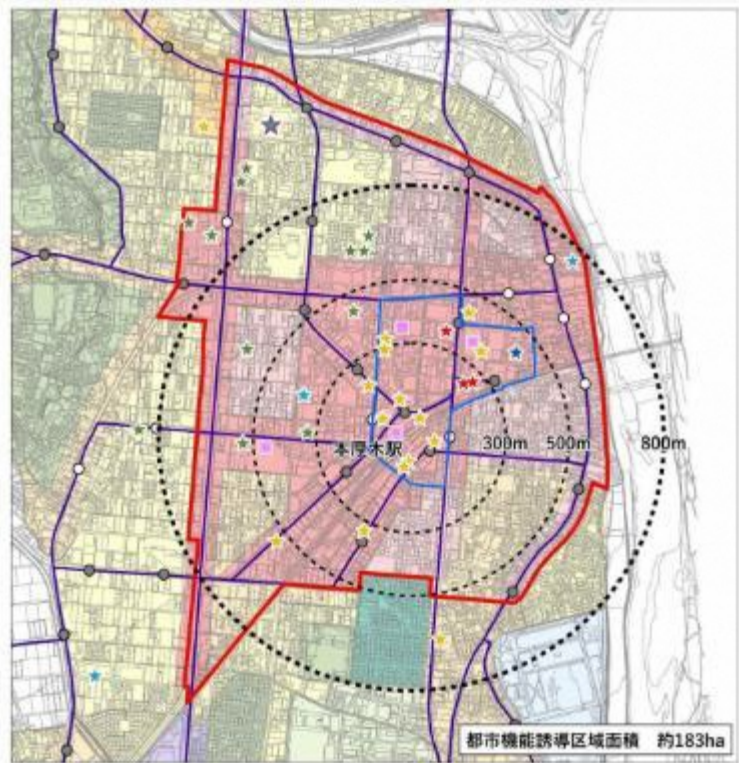
第5章 都市機能誘導区域

○都市機能誘導区域は、都市計画運用指針において「居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべき」区域と説明されている。

○都市機能誘導区域では、区域内に立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定する必要があり、これを誘導施設という。誘導施設は、立地適正化計画策定の手引きにて以下の施設が例示されている。

- ・行政機能 ・介護福祉機能 ・子育て機能 ・商業機能
- ・医療機能 ・金融機能 ・教育・文化機能

○誘導施設として位置付けられた施設については、区域内での休止・廃止・移転、区域外での新築・改築等は届出が義務付けられている。



厚木市における都市機能誘導区域



厚木市における都市機能誘導区域

誘導区域	分類	誘導施設の設定	維持	誘導	
本厚木駅周辺 (都市中心拠点)	行政機能	市庁舎	○	—	
	介護福祉機能	保健福祉センター	○	—	
	医療機能	地域医療支援病院	○	—	
	商業機能	大規模小売店舗 (3,000 m ² 以上)	○	○	
	子育て機能	子育て支援センター	○	—	
	教育・文化機能		図書館	○	—
			科学館	○	—
		市民交流施設	○	—	
		市民ホール	—	○	
愛甲石田駅周辺 (都市拠点)	商業機能	大規模小売店舗 (1,000 m ² 以上)	—	○	
		大学・短期大学・専門学校・専修学校 (サテライトキャンパスを含む。)	○	○	
	教育・文化機能	大学・短期大学・専門学校・専修学校 (サテライトキャンパスを含む。)	—	○	

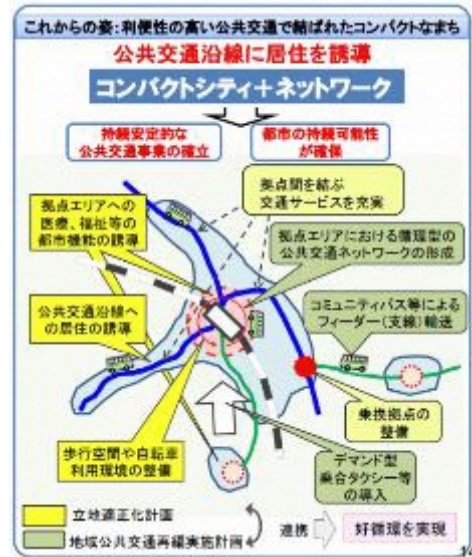
厚木市における誘導施設

第6章 誘導施策

○誘導施策とは居住誘導・都市機能誘導を促進するための施策であり、第6章ではそれらを位置付ける。

○コンパクト・プラス・ネットワーク型都市は、1つのエリアに居住と都市機能を集約しようとするものではなく、複数の拠点や居住地があり、それらが公共交通で連携されていることが目指されている。

○そのため、第6章では地域公共交通計画（現在策定中）を参照し、持続可能な公共交通ネットワークの形成・運行を図る施策を位置付ける。



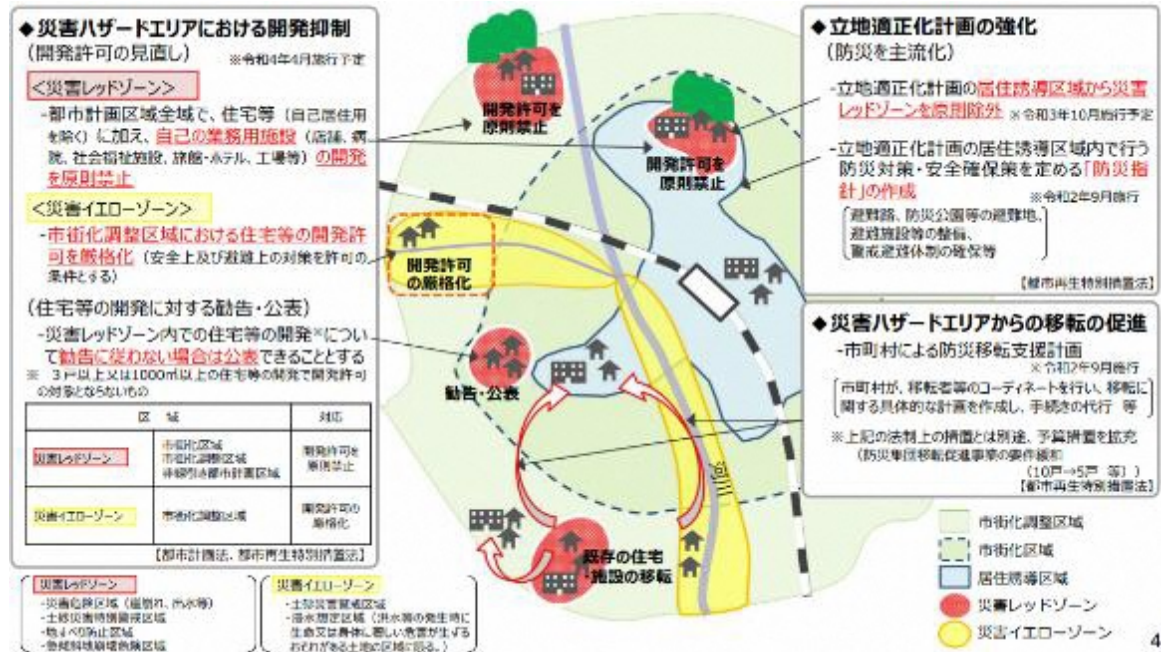
	課題	施策	都市機能誘導に関する施策体系
『基本方針1』まちなかの活力とにぎわいを維持向上する 都市機能誘導に関する施策（P.61～87）	本厚木駅における都市機能の更新、愛甲石田駅における都市機能の誘導	施策1-(1) 都市機能の集積と魅力・にぎわいの向上	<p>1-(1)-①本厚木駅周辺整備による魅力の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> 駅前の新しい核となる中町第2-2地区複合施設及び周辺の整備 中町第2-2地区の複合施設周辺における商業、保健福祉、交通結節機能に関わる再整備 厚木北公民館や厚木中央公園などの整備 現庁舎跡地の本厚木駅周辺の回遊性を高めるための活用 本厚木駅北口周辺地区や北口駅前広場における市街地再開発事業等の推進 <p>1-(1)-②愛甲石田駅周辺市街地の利便性向上</p> <ul style="list-style-type: none"> 愛甲石田駅前の駅前広場の拡充や周辺整備 駅利用者や周辺住民の利便性を向上するための施設誘導
	市民のニーズに対応した商業的ににぎわい	施策1-(2) 商業集積の促進とまちなか活性化	<p>1-(2)-①商店街等と連携したにぎわい創出</p> <ul style="list-style-type: none"> 商店街等と連携した小売店や飲食店の誘引 1階部分の商業利用を促す意識啓発と都市計画制度の活用 公共交通施策と連携した、人中心の、居心地が良く歩きたくなるまちなか空間の整備 <p>1-(2)-②空き店舗等ストック活用によるにぎわい創出</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き店舗を活用した開業の支援 立地誘導促進施設協定(コモンズ協定)や低未利用土地権利設定等促進計画の活用 公園や駐車場等のオープンスペースの活用

厚木市における都市機能誘導施策

第7章 防災指針

○近年の災害の激甚化・頻発化を踏まえた安全なまちづくりを進めるため、立地適正化計画においては、①災害レッドゾーンを居住誘導区域に原則含めないことで災害リスクの高いエリアへの居住を抑制し、その上で②居住誘導区域における防災・減災施策をまとめた防災指針を策定し、取組を推進することが求められている。

※防災指針は居住誘導区域内の施策とされているが、多くの場合、市域全体の防災・減災の施策を対象としている。また、市のみならず、国・都道府県・事業者・市民など多様な主体の取組が位置付けられている。



○防災指針は、主に水災害（洪水、内水、高潮、津波、土砂災害）の災害リスクの軽減を図るためのものである。

○策定にあたっては災害リスクを把握するため、ハザードエリア（災害想定区域）と人口密度や建物現況（階数別や構造など）や都市機能の立地を重ね合わせることで、人命や資産にかかわるリスクを把握する。

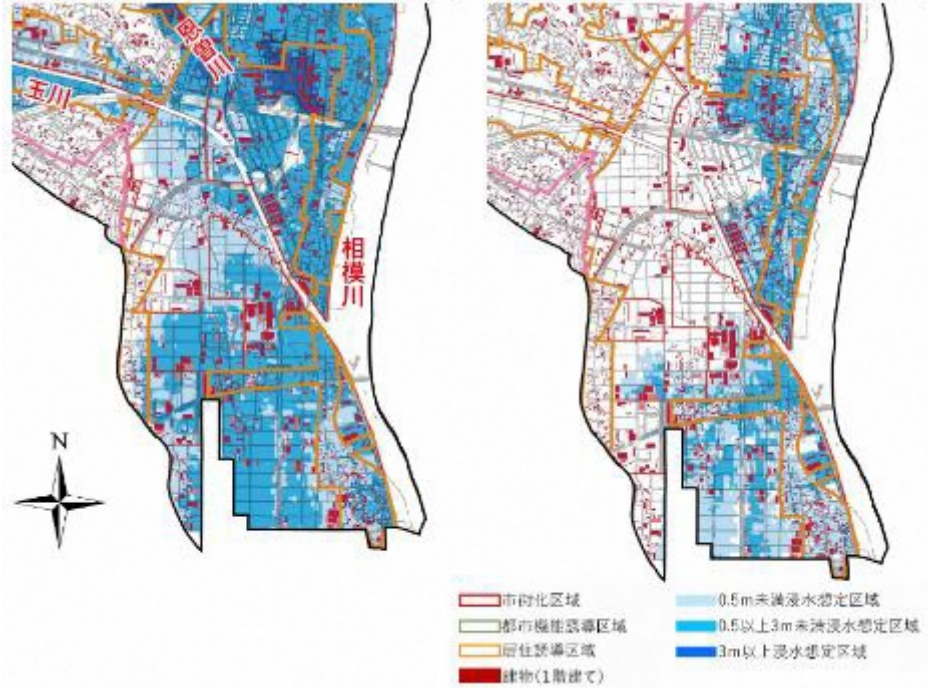
○その上で、エリア別に防災上の課題を整理し、対応策を施策として位置付ける。

○防災指針では、施策を「リスクの回避」と「リスクの低減（ハード・ソフト）」に分類しており、それぞれ以下のとおりである。

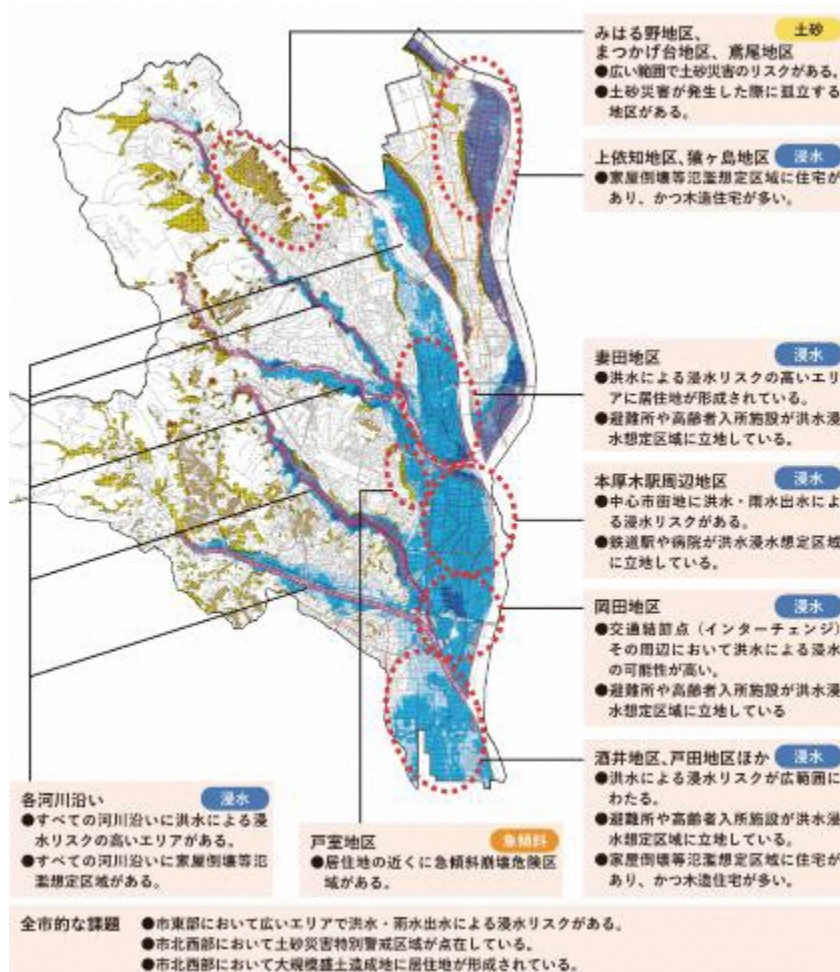
リスクの回避	・リスクのあるエリアに居住しないよう促す誘導施策・移転施策や、宅地地盤の嵩上など、災害が人命に及ぶことのないようにする施策
リスクの低減	・ハードについては防潮堤や避難所などの防災施設の整備であり、リスクを低減させる効果のある施策 ・ソフトについては避難意識の向上によって被災者数を抑制する施策や、被災後の速やかな復旧のための計画を立案するといった施策

○施策のスケジュールを短期・中期・長期の3区分で示すことも防災指針の特徴である。

■ 酒井・戸田地区の洪水浸水想定区域（左：想定最大規模、右：計画規模）と平屋の分布



厚木市立地適正化計画における浸水ハザードと建物分布の重ね合わせ図



厚木市立地適正化計画における地区毎の課題整理イメージ

基本方針	取組方針(施策)	安全性に関する施策の体系	主体	実施時期の目安		
				6年	12年	20年
基本方針4 まちなか・住まいの安全性を向上する	4-(1): 危険回避	4-(1)-① ハザードエリアからの移住の促進	市	→		
		4-(1)-② 洪水浸水想定区域等、災害リスクの高い地区に立地する要配慮者利用施設の移転の促進	市/事業者	→		
		4-(1)-③ 届出による居住誘導区域への立地誘導	市/事業者	→		
	4-(2): 基礎整備	4-(2)-① 相模川、中津川等の河川整備(河道掘削等)	県/市	→		
		4-(2)-② 土砂災害特別警戒区域での土砂災害対策(砂防堰堤、急傾斜地対策工事等)	県	→		
		4-(2)-③ 大規模盛土造成地における宅地擁壁等の危険度調査等	市	→		
		4-(2)-④ 雨水貯留施設の整備	市	→		
	4-(3): 住宅の整備	4-(3)-① 洪水浸水想定区域における住宅の浸水対策等の促進	市	→		
	4-(4): 防災体制の充実	4-(4)-① 防災拠点となる公共施設の維持管理	市	→		
		4-(4)-② 災害リスクの高い地区に立地する避難所の見直し	市	→		
		4-(4)-③ ビル所有者等に対する災害時の垂直避難への協力体制の確立	市/事業者	→		
		4-(4)-④ 要配慮者利用施設の避難確保計画等の作成支援	市/事業者	→		
		4-(4)-⑤ 各種団体における防災訓練の支援	市/市民/事業者	→		
		4-(4)-⑥ 自主防災隊の育成・機能強化に対する支援	市/市民	→		
		4-(4)-⑦ 災害に備えた備蓄の充実	市/市民/事業者	→		
	4-(5): 機能継続	4-(5)-① 複合施設、医療機関等の施設整備における嵩上げや止水板設置、避難場所の確保等の推進	市/事業者	→		
		4-(5)-② 都市機能継続のためのマニュアルの整備	市/事業者	→		
		4-(5)-③ 復旧復興計画の策定	市	→		
	4-(6): 意識啓発	4-(6)-① 各種ハザードマップを用いた防災意識の向上	市/市民	→		
		4-(6)-② 学校を通じた児童・生徒の防災意識の向上	市/市民	→		
		4-(6)-③ 誰もが分かりやすい災害情報の提供	市/市民	→		

※実施時期の目安のうち、点線の施策は検討中のものです。

厚木市における防災指針の施策体系

第8章 目標と評価

○立地適正化計画の誘導施策や防災指針の進捗を把握し、適切に進行するため、施策によって実現しようとする目標や、その目標が達成されることによる市民生活への効果・影響を定量化した指標を設定し、評価を行うことが求められている。

○そのため、多くの場合、居住誘導、都市機能誘導、公共交通、防災の4つのカテゴリーに基づき、指標が設定されている。

基本方針1 まちなかのにぎわいを維持・向上する				
アウトカム指標：都市機能誘導区域内の誘導施設数				
現状値	目標値(令和8年)	目標値(令和14年)	目標値(令和22年)	定義
12件 (令和2年)	12件	14件	15件	第3章で位置付けた誘導施設の立地件数
基本方針2 住宅地の魅力を維持・向上し、多様な居住を促す				
アウトカム指標：居住誘導区域の人口密度				
現状値	目標値(令和8年)	目標値(令和14年)	目標値(令和22年)	定義
81.0人/ha (平成27年)	79.4人/ha	78.8人/ha	77.9人/ha	市域を100m四方のメッシュで分割し、居住誘導区域内に含まれるメッシュ内に居住する人口を居住誘導区域の面積で除した密度
基本方針3 双方向のバス路線をいかし、利便性を維持・向上する				
アウトカム指標①：バスの1日当たりの利用者数				
現状値	目標値(令和8年)	目標値(令和14年)	目標値(令和22年)	定義
70,000人 (平成30年)	70,000人	70,000人	70,000人	市内路線バスの1日当たりの平均乗客数
アウトカム指標②：基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率				
現状値	目標値(令和8年)	目標値(令和14年)	目標値(令和22年)	定義
85.1% (平成27年)	85.2%	85.2%	85.2%	全人口に対する公共交通力カバー圏域(1日30本以上のバスが運行するバス停から300m圏と鉄道800m圏)に居住する人口の割合
アウトカム指標③：スーパーマーケット・ドラッグストアの徒歩圏カバー率				
現状値	目標値(令和8年)	目標値(令和14年)	目標値(令和22年)	定義
79.4% (平成27年)	80.8%	81.4%	82.4%	全人口に対するスーパーマーケット及びドラッグストアから800m圏に居住する人口の割合
基本方針4 まちなか・住まいの安全を向上する				
アウトカム指標①：急傾斜地の崩壊防止、浸水被害防止など、災害に備えたハード整備が進んでいると思う市民の割合				
現状値	目標値(令和8年)	目標値(令和14年)	目標値(令和22年)	定義
40.8% (令和2年)	45.0%	49.0%	54.0%	市民アンケートによる
アウトカム指標②：災害時の情報伝達手段や防災訓練の実施など、災害対応力強化の取組が進んでいると思う市民の割合				
現状値	目標値(令和8年)	目標値(令和14年)	目標値(令和22年)	定義
49.8% (令和2年)	60.0%	70.0%	83.0%	市民アンケートによる
アウトカム指標③：自主防災隊の育成、避難所の機能強化など、地域防災力向上の取組が進んでいると思う市民の割合				
現状値	目標値(令和8年)	目標値(令和14年)	目標値(令和22年)	定義
37.3% (令和2年)	50.0%	62.0%	79.0%	市民アンケートによる
アウトカム指標④：災害に備えた対策をしている市民の割合				
現状値	目標値(令和8年)	目標値(令和14年)	目標値(令和22年)	定義
86.3% (令和2年)	90.0%	93.0%	98.0%	市民アンケートによる

厚木市における指標